

## Büro, Arbeitsplatz in U Bahnnähe!



**Objektnummer: 12109**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinrich-Lefler-Gasse 15
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Bürofläche:	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,76 m <sup>2</sup>
Keller:	2,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaltmiete (netto)	316,67 €
Kaltmiete	316,67 €
USt.:	63,33 €
Provisionsangabe:	

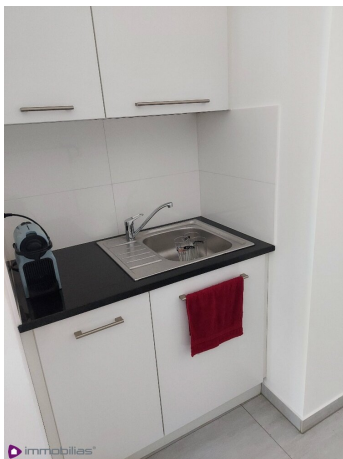
3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

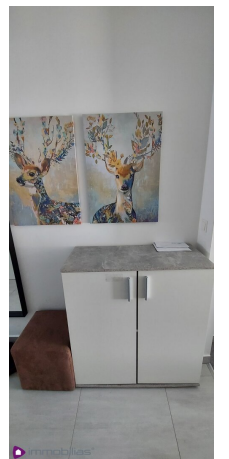
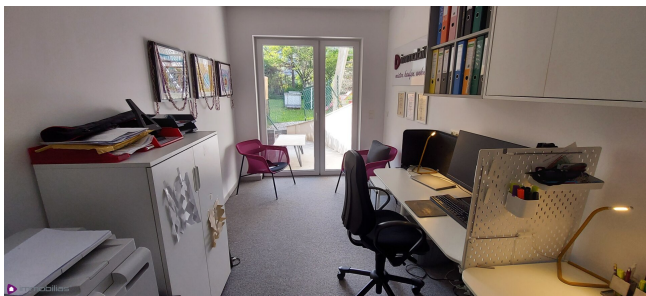
## Ihr Ansprechpartner

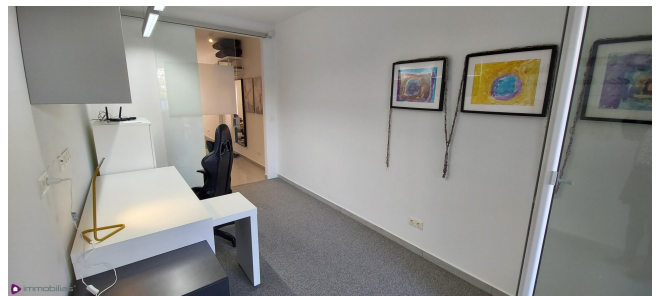
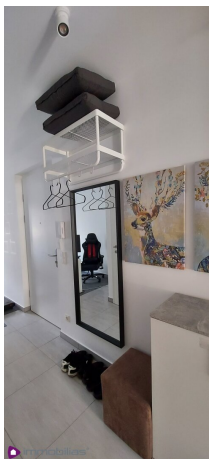
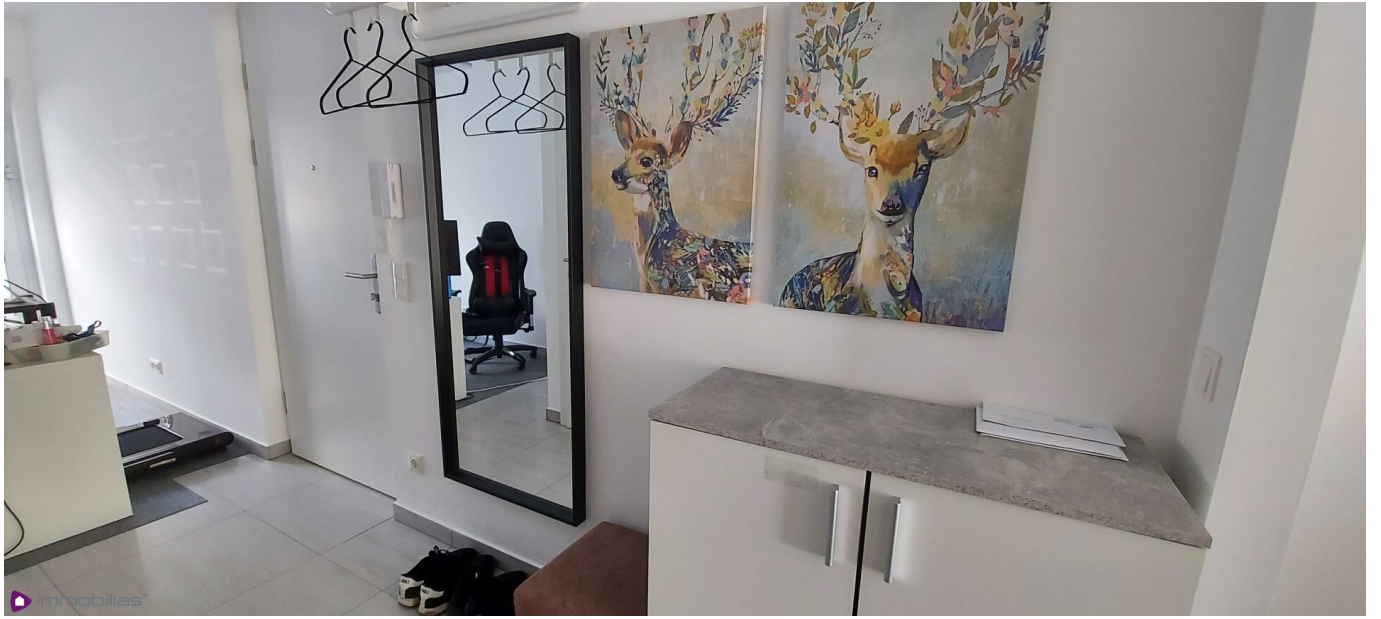


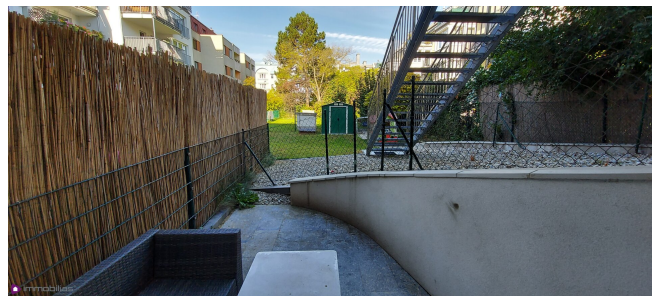
**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.

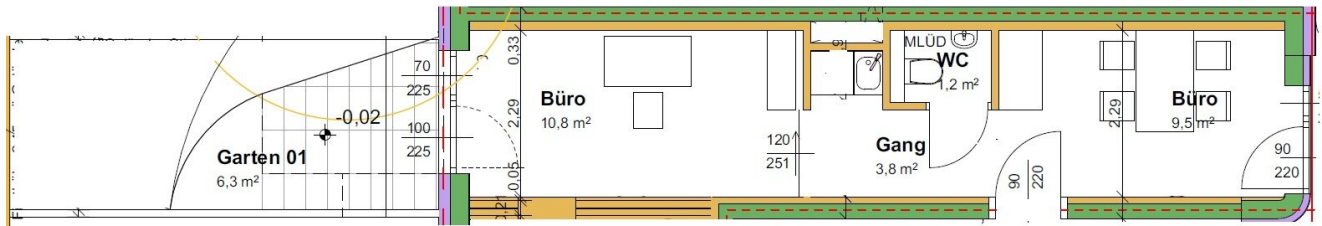




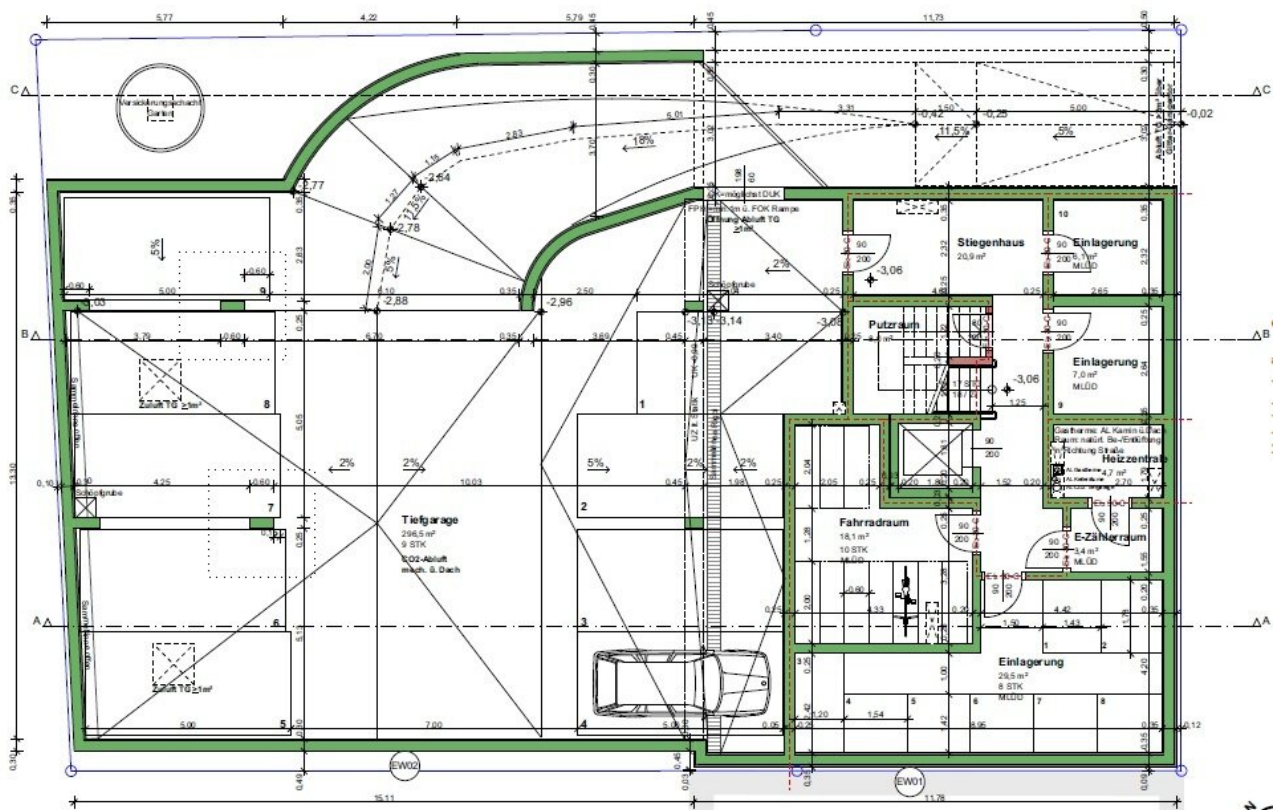












## Objektbeschreibung

Es handelt sich insgesamt um eine Gewerbefläche mit knapp 25m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem kleinen innenhofseitigen Außenbereich/ Garten. Vermietet wird ein **möblierter Arbeitsplatz** mit ca 10 m<sup>2</sup> inklusive der gemeinsamen Nutzung von Küche, Terrasse und Toilette. Die andere Hälfte des Büros steht großteils leer, ab und an kann es zu einer Nutzung durch ein Immobilienbüro kommen. Das ist aber eher die Ausnahme. Es ist also grundsätzlich möglich 2 getrennte **Arbeitsbereiche/ -plätze zu schaffen**

Die beiden Einzelbereich ("Räume") sind in der Mitte durch das WC und den kleinen Küchenbereich optisch getrennt. Durch den nachträglichen Einbau einer Glas - oder Schiebetür können diese beiden Räume nun bei Bedarf getrennt werden. Die Glastür kann auch abgesperrt werden.

Es gibt einen Eingang zur Straße hin und einen weiteren im Gebäude (siehe Planunterlage anbei).

### **Raumaufteilung:**

Zimmer 10,8m<sup>2</sup>

Zimmer 9,5m<sup>2</sup>

Gang 3,8m<sup>2</sup>

WC 1,2m<sup>2</sup>

"Garten"/ Freifläche 6,3m<sup>2</sup>

Kellerabteil im Gebäude vorhanden

### **Ausstattung:**

Die kleine Küche ist einfach möbliert. Eine Abwasch, Ober- und Unterschrank und eine Kapsel-Kaffeemaschine sind vorhanden. Der Arbeitsplatz verfügt über einen neuwertigen weißen Eck-Schreibtisch und einen grauen Aktenschrank, allenfalls über einen Bürosessel. Im ganzen Objekt ist eine Fußbodenheizung verlegt, Alarmanlage, Glasschiebetür mit Schloss, robuster Teppich (grau); Möblierung kann teilweise verbleiben

**Kautio: 3 BMM**

**Miete brutto: € 399,00- (Miete, BK, Ust)**

**Vermittlungsprovision: 3 BMM zzgl 20% USt**

**Mietdauer: 3 Jahre**

**Bezug: sofort möglich**

**Kündigungsfrist: 3 Monate**

**Lage:**

Nähe U2 Hardeggasse, Spar, Billa, Hofer in Gehweite; Schulen und Kindergärten ebenfalls in direkter Umgebung

Sie profitieren von bester öffentlicher Anbindung durch die U2 sowie diverse Busse und die Straßenbahnlinie 26. Auch mit dem PKW ist die Liegenschaft über die Anschlussstelle A23 bestens erreichbar; Parkplätze findet man in nächster Nähe.

*Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Auf ein bestehendes, wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter wird hingewiesen.*

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch

Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobiliar-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobiliar-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen

EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <325m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <325m  
Universität <2.725m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <325m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap